

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang seoses Saare kinnistu kavandatava detailplaneeringuga (Tuti küla, Rapla vald)



FAKTILISED ASJAOLUD

Maaomanik Jüri Haud (esindajaks Mereno Ehitus OÜ) soovib detailplaneeringu alusel saada Saare kinnistule ehitusõigust kahe väikeelamu tarvis. Kinnistu suurus on 2,4 ha, tegemist on kunagise heinamaaga, mis hiljem metsa kasvanud ja millel on hiljuti (2018) teostatud lageraie. Detailplaneeringu eesmärgiks on kahe elamukrundi (0,3 ha ja 0,8 ha) moodustamine maatulundusmaana säilitatava suurema krundi (1,3 ha) otstes.

Kinnistule on juurdepääs Rapla ringteelt, Tuti külast, Suurearu-Põlendiku kruusateelt. Rapla keskväljakule on Saare kinnistult sõiduteid pidi 3,5 km.

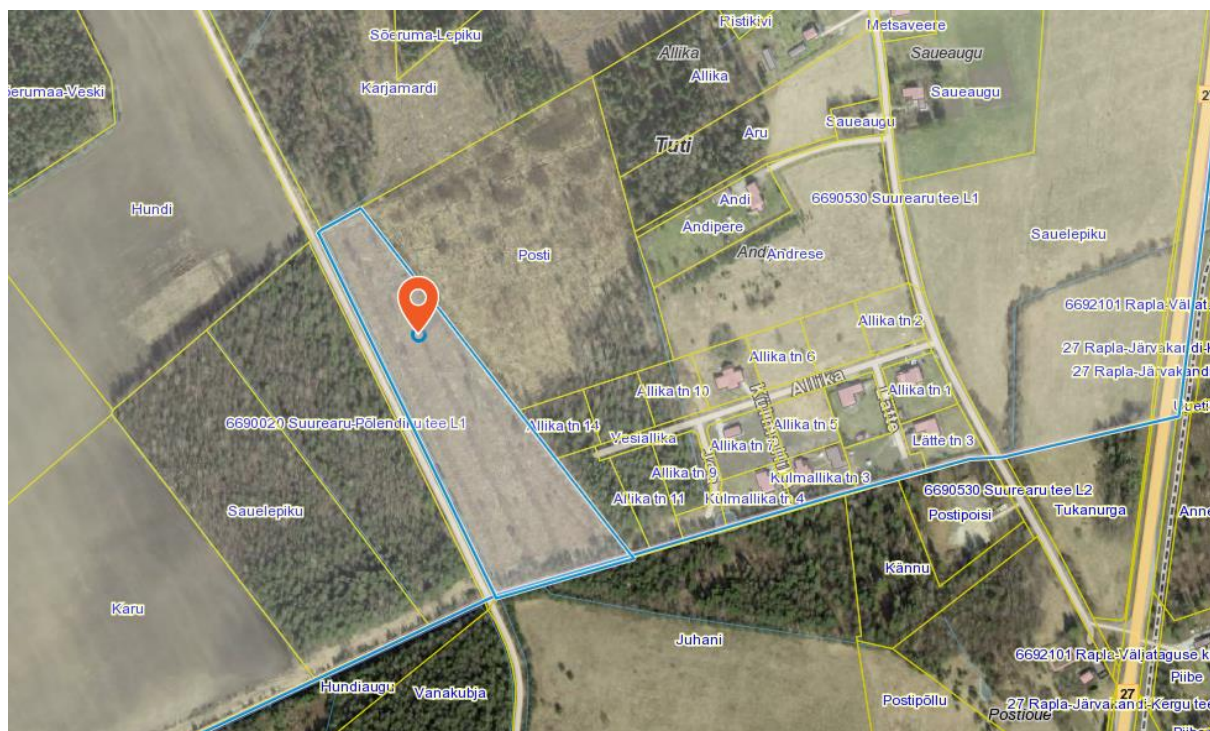
Saare kinnistu on Rapla valla üldplaneeringu (2011) kohaselt määratletud kaitsva (säilitatava) metsamaana (HK), kus ehitiste püstitamise korral tuleb järgida hajaasustuse tingimusi. Kinnistu lõunaosa käsitletakse valla üldplaneeringus tiheasustusala, sisuliselt on Saare kinnistu liitumas Allika tänava arendusalaga.

Saare kinnistu arendamise suhtes puuduvad erilised tehnilised kitsendused. Elektriühenduseks on vajalik Allika tänava madalpingeliini pikendamine, see on vajalik ka moodustatud Allika tänava elamukruntidele. Veevarustuse tarvis on ilmselt mõistlik valida oma puurkaev(ud) kuna liitumisvõimalus Vesialliku (Lätte tänava) puurkaevuga jääks kaugele (üle 100 m). Tõsi, kui veetrassi pikendada Allika tänava läänepoolsete elumumaa kruntideni, siis oleks võimalik ka Saare kinnistu, vähemalt lõunapoolne moodustatav krunt, sellega liita. Sama on ka kanalisatsiooniga, mille puhul on liitumisvõimalus Vesialliku (Joa tänava) kavandatava puhastusseadmega. Võimalik liitumispunkt jääb küll kaugele, kuid lihtne pole ka Saarele omapuhasti(te) rajamine, kuna maapinnalähedase põhjavee tase on kõrge - maapind on liigniiske.

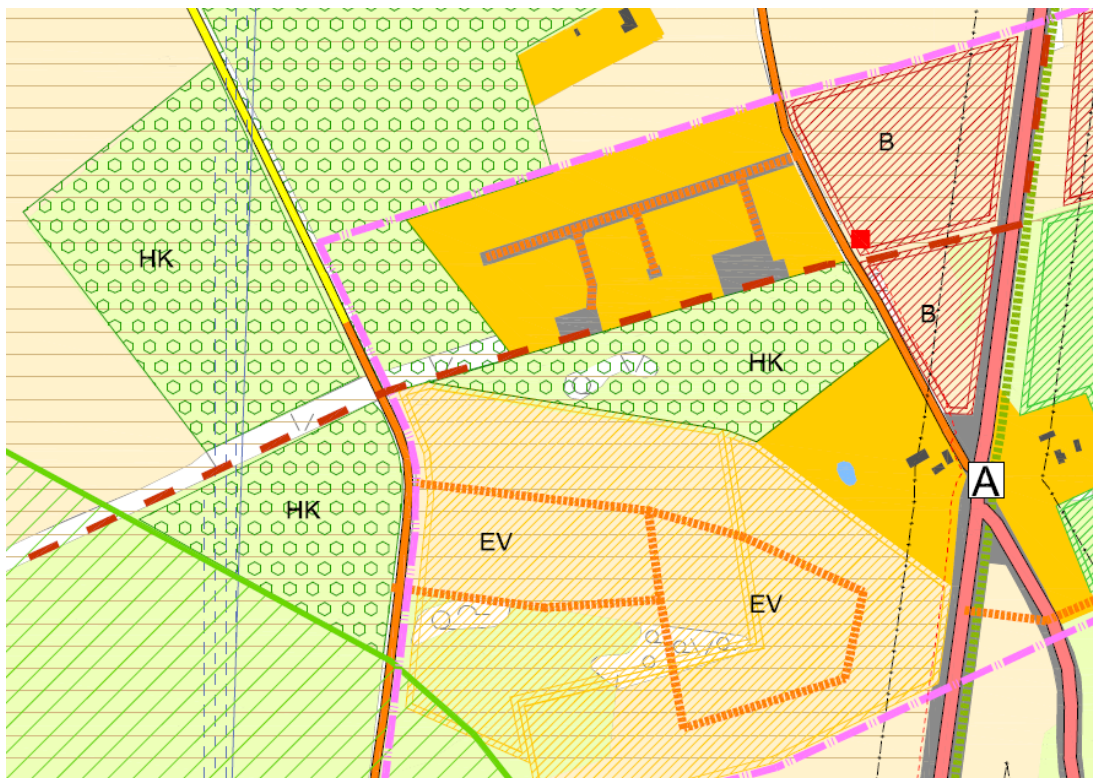
Detailplaneering peab saama Põllumajandusameti kooskõlastuse, kuna ala jääb Põlendiku-Suurearu maaparandussüsteemi koosseisu (kokku 182 ha, ehitatud 1973). Kinnistu piirdekraav suubub Mürakamäe kraavi, see Rõue jõkke, see edasi Vigala jõkke.

Maakasutuse juhtotstarbe muutmise soovi tõttu sisaldab algatatav detailplaneering **üldplaneeringu muutmise ettepanekut**.

Maakonnaplaneeringuga (kehtestatud 2018) ei ole Saare detailplaneeringul vastuolu.



Joonis 1. Saare kinnistu ja naaberkiinnistud



Joonis 2. Tutu küla osa kajastus valla üldplaneeringus. Lilla joon HK alal on Saare kinnistut poolitav tiheasustusala piir.

KSH EELHINDAMISE ALUS

Saare kinnistu detailplaneeringu puhul ei ole KeHJS § 6 lg 1 mõistes ette näha olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatava tegevuse sisust/olemusest (kahe väikeelamukrundi kavandamine) tulenevalt ei oleks vaja KSH kaalumist, kuna väikesemahuline elamuehitus ei ole sisult keskkonnoahtlik ega ole ka loetletud tegevusvaldkondade¹ seas, mille puhul on KSH eelhinnangu andmine kohustuslik. Sisulist ohtu keskkonnale antud ettevõtmisega tõenäoliselt ei kaasne.

KSH vajaduse kaalumise aluseks ei saa olla ka tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale (PlanS § 124 lg 2, KeHJS § 33 lg 1 p 4). Antud planeeringu puhul siin seoseid ei ole, lähim Natura 2000 võrgustiku ala – Kuusiku hoiuala - jääb 2,2 km kaugusele. Samamoodi on võimaliku mõjuga kaitsealustele loodusobjektidele (KeHJS § 1 lg 2) – mõju puudub, lähim looduskaitseobjekt – Kuusiku mõisa park – jääb 2,7 km kaugusele.

KSH kaalumise kohustus Saare kinnistu detailplaneeringu puhul tuleneb Planeerimisseaduse § 142 lõikest 6, mille kohaselt tuleb **üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava DP koostamisel anda eelhinnang** ja kaaluda KSH-d². Saare kinnistu detailplaneeringuga soovitakse muuta endise Rapla valla üldplaneeringut, küsimus on seega –

¹ Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajaduse eelhinnang, täpsustatud loetelu“.

² Sama KSH kaalumise alus on antud KeHJS-is (§ 33 lg 2 p 1). Kuna DP puhul on primaarne siiski PlanS, tuleks KSH kaalumise põhjalusena kasutada ikkagi PlanS-i. Muidugi võib viidata ka mõlemale seadusele.

kas muudatus on oluline ja võib kaasa tuua negatiivse keskkonnamõju? Vald võib DP-d algatades otsustada, et antud planeering ei muuda oluliselt ÜP põhilahendust ja seda ei menetleta siis ÜP-d muutvana.

KSH eelhindamise tarvis on Eestis koostatud mitmeid metoodilisi juhendeid, millest KeHJS-i ja PlanS-i 2015. aasta uuendusi kajastab Riin Kutseri koostatud „KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine“ (täiendatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2018): https://www.envir.ee/sites/default/files/ksh_eelhindamine.pdf. Nimetatud juhendi järgmine on soovituslik. Küll tuleb eelhindamistel lähtuda KeHJS § 33 lg 4 ja 5 toodud kriteeriumitest. KSH vajaduse üle otsustamisel tuleb, lisaks KSH eelhinnangule, arvestada ka asjaomaste asutuste (kindlasti Keskkonnaamet, soovitavalt ka Põllumajandusamet, teised ametid ei oma antud planeeringuga seost) seisukohtadega. Eelhinnang ei eelda üldjuhul eraldi uuringute läbiviimist ehk teisisõnu - hinnang antakse olemasoleva teabe alusel.

KSH EELHINNANG

Arvestades KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud **kriteeriume**, on järgnevalt kaalutud Saare DP-ga kaasneda võivaid olulisi mõjusid ning selgitatud lõppjärgelduseni jõudmist. Selguse huvides on esmalt toodud vastav kriteerium, millele järgneb selgitus. Kuna KeHJS-is toodud kriteeriumid on üsna üldised, siis kõik neist ei pruugi konkreetse planeeringu puhul olla asjakohased.

1. Missugusel määral loob DP aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest.

DP-ga määratakse ehitusõigus ja kruntide kasutamise tingimused. Kavandatud tegevus – kahe väikeelamukrundi moodustamine lisaks ühele säilitatavale maatulundusmaa krundile – on oma olemuselt tavaline väiksemahulise asustusala rajamine, antud juhul metsamaa arvel. Kahe väikeelamu võimaliku lisandumisega ei muutu märkimisväärselt piirkonna ressursi- sh veekasutus, liiklustingimused, sotsiaalne või siis majanduslik olukord. Ei ole näha huvigruppi, keda kavandatud arendustegevus võiks häirida.

Alati saab väita, et kehtivas Rapla valla üldplaneeringus on juba niigi piisavalt arendusalasid elamute tarvis (EV alad). Ilmselt ei ole kõik need alad tänaseks ega saa ka tulevikus täis ehitatud. Kriitilise vaate kohaselt ei peaks Saare DP-d üldse algatama. Enamasti ei ole üldplaneeringus siiski võimalik ette näha iga kinnistu(omaniku) reaalsel valmidust oma elu korraldada just ÜP järgi. Omanike majanduslikud võimalused ja huvid, muutused keskkonnas (kasvõi Rail Baltic, mille trassi keegi 2011 aastal ei teadnud), ÜP-ga paratamatult kaasnev suurem üldistusaste – need on põhjused, miks iga kord ei ole mõistlik tingimusteta ÜP-d järgida. Valdavalt tuleks seda muidugi teha.

Saare ja iga teise detailplaneeringu elluviimine sõltub maaomaniku võimalustest. Ilmselt on nõudlus linnalähedaste elamute järele olemas. Kui elamuid on võimalik, kehtivaid reegleid arvestades, rajada, tähendab see Raplale kasvuvõimalust. Kui asustusel puudub laienemisvõimalus (näiteks Natura 2000 ala naabrus) liigub potentsiaalne elanik mujale.

2. Missugusel määral mõjutab DP teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit.

Kehtivat Rapla valla üldplaneeringut muudaks antud DP vähesel määral. Võib ka väita, et üldplaneeringu põhilahendust (PlanS § 142 lg 1 punktide 1 ja 2 mõistes) see ei muuda, kuna tegemist pole ulatusliku juhtotstarbe muutmise, hoonestuse kõrguspiirangu või krundi minimaalsuuruse vähendamisega. Kuna meil pole defineeritud, mis tähendab „ulatuslik“, siis on siin igakordse kaalumise koht - kas 2,4 ha (metsata) maatulundusmaa kujundamine osaliselt (1,2 ha) väikeelamu alaks on ÜP põhilahenduse „ulatuslik muutmine“? Kui käsitleda KSH eelhinnangu-kohuslasena igasugust ÜP muutmise soovi, igasugust kasutusotstarbe muutmist, siis on sõna „ulatuslik“ seaduses üleliigne. Mis oleks sellisel juhul „mitteulatuslik“?

Rapla valla üldplaneering on uuendamisel. On selge, et haldusreformi järel (2017) on Rapla kui keskuse tähtsus kasvanud, samamoodi ka soovid arendada elamuehitust Raplas ja selle lähitagamaal. Keskuse tugevdamise huvides peaks koostatav üldplaneering ehitustegevust pigem toetama. Täna me näeme Rapla lähialal küll mitmeid uusarendusi, need on aga mahult üsna piiratud, pealegi linnale lähedal – nii on raske on rääkida traditsioonilisest „valglinnastumisest“ ja sellega kaasnevatest negatiivsetest kõrvalmõjudest (sotsiaalne isolatsioon, sõltuvus autost, väärtuslike kõlvikute hävimine, teenuste kaugenemine jne). Rapla skaalal ei ole valglinnastumise teema õnneks kuigi terav.

Omaavalitsus saab alati otsustada (PlanS § 142 lg 1 p 3) et KSH vajaduse kaalumiseks on hoopis mõni muu põhjus (lisaks lg 1 punktidele 1 ja 2). Kui leitakse, et muid põhjuseid ei ole ja ÜP-s ettenähtud juhtotstarvet ei muudeta ulatuslikult, siis saab planeeringut menetleda ÜP-ga kooskõlas olevana (ÜP-d mittemuutva planeeringuna).

Rapla valla üldplaneeringu kõrval ei ole teisi strateegilisi planeerimisdokumente, millega Saare DP-l oleks puutumus.

3. DP asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

Detailplaneeringu vajadus tuleneb kinnistu jagamise ja uue juhtotstarbe määramise soovist. Detailplaneeringuga saavad kaalutud/lahendatud erinevad huvid/võimalused näiteks kommunikatsioonide paigaldamise osas. Kahe väikeelamu keskkonna-jalajälg on praktiliselt olematu ja erilisi keskkonnakaalutlusi nende püstitamisel (antud asukohas) olla ei tohiks.

4. DP elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

Saare detailplaneeringuga ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme. Käsitlemist väärivad järgmised küsimused:

4.1. Maahõive

Otsene maahõive endise metsamaa alt elamumaaks hõlmab kuni 1,2 hektarit. See on puhtalt kruntide pindalasid arvestades. Sisuliselt oleks otsene maahõive väiksem, kui kavandatud ehitusaluse pinna (2 x kuni 400 m²) kõrvale ei teki kogu krunti kattev nõ kunstlik õueala:

muruväljak, peenramaa, viljapuuad jne. Kunstliku õueala sisse ei pea lugema looduslikule uuendusele jäetud või siis parkmetsana kujundatud ala. Üsna spekulatiivne on siinkohal tuua välja mingeid soovituslikke elamukrundi „looduslikkuse“ kriteeriume ent juhul, kui DP-ga sätestada, et **kunstliku õueala suurus ei tohi ületada näiteks 25% krundi pindalast, jääb alles piisav eluruum ehitiste ümber ja ka üldplaneeringus ette nähtud säilitatava metsa funktsiooni piirkonnas võib lugeda tagatuks. Kahe väikeelamu paigutus kinnistu servadele, jättes vahele enam kui 100 m laiuse metsariba, on igal juhul kooskõlas nn hajaasustuse printsiibiga (mida kehtiv üldplaneering HK-alale ehitamisel ette näeb).**

Kuna Saare kinnistu ei ole määratletud maakondliku ega vallasisese rohevõrgustiku osana ning eeldades ka loomastiku liikumisvõimaluste vähest häirimist (krundid on selleks piisavalt suured ja nende hermeetilist tarastamist ei saa toetada) – ei ole maahõive antud asukohas suurem probleem, kui mujal Rapla linnalähedasel alal.

Kahe moodustatava krundi huvides on metsa kasvamise/taastumine nende vahel. Kolmanda krundi võimalik moodustamine kahe vahele puudutaks mõlemat uut maaomanikku ja võib kaasa tuua erimeelsusi.

4.2. Pinna- ja põhjavee kaitse

Olulisim keskkonnaküsimus Saare kinnistu arendamisel on tema asukohast tulenev liigniiskuse, probleemiks seega siis liigniiskusega arvestamine. Liigniiskuse tõttu ei ole ala ehitustegevuseks kuigi sobiv, ehkki lokaalse kuivenduse ja maapinna tõstmise järel saab ehitada kõikjale.

Saare kinnistu ala kohta ei ole geoloogiline põhikaart päris valminud, lähikonnas pole tehtud ehitusgeoloogilisi uuringuid³. Ala on kaetud üksnes mullakaardiga (1: 10 000), mis kokkuvõttes tähendab, et väga konkreetselt ei saa kinnistu veeküsimust eelhinnangus käsitleda.

Kinnistu lõunapoolses osas levivad õhukesed madalsoomullad (M'') ehk turvasmullad, antud juhul liivsavi. Põhjaotsas on vähesel määral rähksemaid muldasid. Looduslik metsatüüp sellisel mullal on lodu- või madalsoomets, rähkmuldade puhul osjamets. Kinnistu külgnel vahetult kraaviga ning üle 40 aasta toiminud metsakuivendus on kaasa aidanud mulla mineraliseerumisele ja tihenemisele. Kraav on küllalt sügav (2-3 m) ja on aidanud kaasa maaala kuivemaks muutumisele. Kuna raadamise eelse metsakorralduse (2018) andmetel esines kinnistul angervaksa kasvukohatüüp, siis on see juba veidi kuivema kasvukoha indikaator, kui eeldatav lodu- või madalsoomets.

Nii või teisiti, pinnas Saarel on pigem liigniiske (ehkki kuivenduse mõju kestab ja pinnas muutub aeglaselt kuivemaks) ning pinnast täitmata pole seal ehitiste püstitamine siiski kuigi kerge. Ilmselt ei ulatu turbakiht siiski vundamendi soovitusliku sügavuseni ja hooneid saab püstitada ka kergema pinnase koorimise järel. Pinnase kohatise täitmise võimalus sõltub suuresti turbakihi tusedusest ja selle tihedusest, eeldatavasti on lihtsamat liiki ligipääsutee kinnistule siiski rajatav ka pinnast suures mahus koorimata.

Liigniiske pinnas tähendab kõrget põhjaveetaset. Kui joogivee saamisel (olgu siis kas eraldi puurkaev(ud) või Allika tänava trassi pikendus) pole krundi liigniiskuse suur probleem, siis

³ Välja arvatud puurkaevu rajamisel Allika tänava tarvis. Puurkaevu passi kohaselt (pk 8978) on maapinnalt alates tegemist savi (2,4 m) ja saviliiva (2,2 m) kihtidega, millele järgneb juba aluspõhi – mergiline lubjakivikiht paksusega 31,4 m. Kaevu sügavus on 80 meetrit ja vee kvaliteet selles hea.

heitvee immutamist on sellisel alal raske korraldada. Immutamine toimib liivapinnaste ja madala põhjaveetaseme korral. Loomulikult on heitvesi võimalik pumbata ka kõrgemal liivapadjal asuvalle tehiseväljakule või kasutada kinnist kogumismahutit. Viimane variant on siiski alalist elanikku silmas pidades üsna tülikas. Parim lahendus oleks siiski Saare kinnistu liitmine Allika tänava kanalisatsiooni ja Vesiallika puhastiga. Aga ka heitvee immutamine oma krundi piires on võimalik - Allika tänava puurkaevu andmete alusel saab eeldada savika pinnasekihi ulatumist ka Saare turbakihi alla, see omakorda tähendab, et sügavam põhjavesi oleks heitvee immutusest tuleneva reostusohu vastu hästi kaitstud.

Kahest majapidamisest lisanduda võiv (heitvee) reostuskoormus on antud asukohas, eemal tundlikest veekogudest ja eraldatud sügavamatest põhjaveekihtidest, ebaoluline. On selge, et puhastamata heitvett pinnasesse (või kraavi) juhtida ei saa lubada. Immutamisvõimaluse tekitamisel, arvestades ka väikest koormust, jääb võimalik mõju põhjaveele väikeseks.

4.3. Mets

Raadatud Saare kinnistul kasvas valdavalt kask (65%), järgnesid kuusk (20%) ja mänd (15%). Puistu vanus oli 75 aastat, mis ilmselt viitabki pärast sõda kinnikasvanud heinamaale. Angervaksa kasvukohatüüpi mets on Eestis üsna levinud (10% kõikidest metsadest) ning Saare kinnistu mets erilist ökoloogilist väärtust seega ilmselt ei kujutanud. Suure tõenäosusega taastub elamualade vahel sarnane kooslus. Jättes kahe hoonestusala vahele taastuva metsa-ala on tagatud ka võimalus metsloomade liikumiseks – seda ei kohusta antud kohas otseselt ükski kõrgem planeering aga mis on tegeliku rohevõrgustiku osas kindlasti positiivsem, kui kogu kinnistu (elamu)krundistamine.

Kuigi mets on Saarel äsja raadatud, oleks selle taastumine loomulik. Kehtiva üldplaneeringu mõttes on HK-alad mõeldud eelkõige kahjulike keskkonnamõjude (liiklus, õhusaaste, müra) puhverdamiseks ja sellisena on need alad kindlasti omal kohal suuremate teede, tööstusettevõtete või ka elumupiirkondade naabruses. Saare kinnistu HK-alana ei kannu sellise puhvri otstarvet – sisuliselt puuduvad seal mõjud mida puhverdada või siis elanikud, kes vajaksid otsest kaitsemetsa.

5. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju. Seos Euroopa Liidu õigusega.

Võimaliku keskkonnamõju kestus, sagedus, pöördumus, piiriülesus ja kumulatiivsus ei ole kriteeriumitena antud planeeringu puhul asjakohased. Ka puudub planeeringul arvestatav seos EL õigusaktide juurutamisega. DP lähtub Eesti seadustest, mis on EL õigusaktidega ühtlustatud.

6. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus.

Igasugune ehitustegevus (ja sellele järgnev ehitiste kasutamine) sisaldab teatud riske, need pole aga antud juhul kuigi olulised.

7. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneda võiv mõju jääb valdavalt kinnistu piiresse. Ehitustegevus antud asukohas ei häiri naabruskonda (lähimad naabrid on Allika tänaval, u 200 m kaugusel, vahepeal mets). Kasutuses elamualast võivad tuleneda üksnes lühiajalised häiringud.

8. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus.

Alal puudub looduslik, kultuuriline või ajalooline väärtus. Tegemist on tavalise liigniiske metsamaaga, mis on välja kujunenud soostunud niitude asemel. Majandusmetsana ei oleks Saare kinnistu kuigi tulus, linnalähedase elamisvõimaluse pakkumine ületab selle võimaluse. Kuivõrd on Saare ja teisi lähiala kinnistuid võimalik käsitleda Rapla ümbruse puhkealana? See on kindlasti võimalik üksiku metsas seikleja seisukohalt, klassikaliseks puhkemajanduse alaks (kuiv ja vanu üksikpuid sisaldav mets, veekogude ja vaadete olemasolu jne) ala ei sobi.

9. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku alale.

Planeeringualal lähimad kaitstavad alad (Kuusiku mõisa park ja Kuusiku hoiuala) jäävad kaugusele (> 2 km), kus igasugune mõju võimalus puudub.

KOKKUVÕTE

Arvestades Saare kinnistu DP-ga kavandatud tegevuse iseloomu, olemasolevat situatsiooni maastikul, loodus- ja kultuuriväärtusi, naabrussuhteid ning kaaludes elamuehitusega kaasnevat võimalikku keskkonnamõju võib kinnitada, et **tõenäosus olulise mõju esinemiseks puudub, KSH algatamise vajadust ei ole ette näha**. Kui detailplaneeringus määratleda teatud osa (näiteks 25% elamukrundi pindalast) poolloodusliku alana, ei teki sisulist vastuolu Rapla valla üldplaneeringuga (kus ehitustegevus on hajaasustuse põhimõtete järgi lubatud) ning DP-d saab menetleda ÜP-d mittemuutvana.

Andres Tõnisson

6. august 2020

keskkonnaekspert, tel 553 2515
andrest6nisson@gmail.com

/allkiri digitaalselt/